

目 次

【特集】高齢者の居住の確保に向けて

○改正住宅セーフティネット制度解説	.....	国土交通省 住宅局 安心居住推進課	5
○セーフティネット法改正にみる家賃債務保証業者の役割と今後の課題	.....	香川大学 法学部 准教授 深沢 瞳	14
○単身高齢者における居住の保障をめぐる法的課題 —2024年改正住宅セーフティネット法を中心に	.....	日本大学 准教授 矢田 尚子	23
○住宅セーフティネット法改正と地域で支える居住支援 —単身高齢者と外国人の「孤立を防ぐ住まい」に向けて	.....	株式会社イチイ 代表取締役 萩野 政男	33
○名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会の取組み	.....	名古屋市 住宅都市局	43
○住宅セーフティネット制度改正について（終身建物賃貸借契約と残置物問題）	.....	松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之 弁護士 白井 潤一	49

【報告】

○令和7年度宅地建物取引士資格試験の結果について	.....	試験部	57
○令和6年度の紛争事例から	.....	調査研究部	90

【特定紛争処理】

○特定紛争案件／令和6年度第4号のあらまし 新築建売住宅に存する既存擁壁の越境・傾斜	調査研究部	102
---	-------	-------	-----

【不動産取引紛争事例等調査研究委員会】

○不動産取引紛争事例等調査研究委員会第339回検討報告 売主でない共有名義人の抵当権抹消が遅滞したことによる引渡遅滞は売主の責 めに帰さない事由にはあたらないとされた事例	調査研究部	104
---	-------	-------	-----

【裁判例紹介】

○最近の裁判例から
-----------	-------

<売買に関するもの>

1 売買契約違約金 43条許可が得られない物件であったとして残金支払いを拒んだ買主業者に対 する売主の違約金請求が認容された事例	116
--	-------	-----

2 契約不適合責任の判断	
入居6日後に発生した配管の不具合について売主の契約不適合責任が認められた事例	118
3 地中障害物	
地中障害物の存在について、契約の錯誤無効、売主に契約締結上の過失があったとの買主の主張がいずれも認められなかった事例	120
4 耐震基準不足と錯誤	
検査済証はあるが耐震基準を満たしていなかった中古住宅買主の契約の錯誤無効の主張が棄却された事例	122
5 中古住宅売買	
中古住宅の買主が仲介業者に対して引渡義務不履行と説明義務違反を理由に損害賠償を求めたが棄却された事例	124
6 報酬支払請求	
住宅ローン利用を前提とする投資用不動産の買主紹介の業務委託契約は、公序良俗に反し無効とされた事例	126
<賃貸借に関するもの>>	
7 詐欺による契約の取消し	
身分を詐称し経済力があると見せかけて借主が締結させた賃貸借契約の詐欺による取消しが認められた事例	128
8 害虫駆除と賃貸借契約解除	
貸主がクロアリ駆除を怠ったとする借主の敷金返還、転居費用及び慰謝料等の支払請求が棄却された事例	130
9 媒介業者の説明義務	
未完成賃貸物件における居室の位置・構造の不実告知を理由とした借主の損害賠償請求が棄却された事例	132
<その他>	
10 杭除去工事による振動・騒音	
共同住宅解体時の杭除去工事に伴う振動・騒音につき隣接居住者の解体業者への慰謝料請求の一部が認められた事例	134
・本号所収裁判例索引	136
・主要出版物	137
・編集後記	141
・出版物広告	142